

# Årsredovisning 2025

## Brf Laxtrappan

716421-3436



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Laxtrappan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Laxtrappan intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-04-28. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Underskrift

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-18 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Laxtrappan 1	1991	Tyresö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 8 806 kvm.

I föreningen finns 93 parkeringsplatser under tak samt 9 gästplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

#### Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
33 st	2 rum och kök
23 st	3 rum och kök
29 st	4 rum och kök
9 st	5 rum och kök

#### Styrelsens sammansättning

Johan Granqvist	Ordförande
Richard Nirling	Vice ordförande
Annika Engström	Kassör
Ann-Cathrine Wallén	Styrelseledamot
Matz Olander	Styrelseledamot
Sanna Nilssen	Suppleant
Jenny Karlsson	Suppleant
Agnetha Nirling	Suppleant

#### Valberedning

Elizabeth Nilsson  
Susanne Olander

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen/firman tecknas av två ledamöter i förening

#### Revisorer

Anders Karlén Auktoriserad revisor  
Zoran Kolewski Internrevisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

#### Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Hissöversyn  
Ledningar för avrinning för brunnen vid vändplanen  
Målning/tvätt av balkonger, plåtytor samt påsålning av fönsterbleck  
Renovering tvättstuga  
Installation av nya vindsuppgångar
- 2016** ● Installation av brandvarnare och brandfilter i alla lägenheter  
Byte av 3 reglercentraler till rökdeckare samt 9 rökdeckare  
Montering av barnvagnsramp i trappan mellan 20 och 22  
Målning av hissdörrar  
Utbyggnad av kodläsarsystemet, täcker nu även UC och fläktcentraler  
Byte packboxar i alla hissar  
Byggnation av 3 nya förråd i 18 och 22
- 2017** ● Isolering av vindar  
Installation av postboxar i trapphus

- 2017** ● Byte av alla stora lghfönster
- 2018** ● Ny sand och nya lekredskap till lekplats  
Byte till LED-belysning i trapphus och utomhus inkl carports  
OVK genomförd  
Färdigställt fönsterbyte  
Energikartläggning  
Stamspolning
- 2019** ● Byte av radiatorventiler och termostater  
Asfaltering samt ramper för rullstol  
Ny fjärrvärmecentral  
IMD el, nya mätare  
Orienteringstavlor och informationstavlor  
Nytt elskåp garage
- 2020** ● Vägboom  
Plantering av körsbärsträd  
Underhållsplan uppdaterad  
Radonmätning  
Brandskyddsbesiktning samt åtgärder  
Uppställningsplatser för brandskyddet
- 2022** ● Garagebrand med återuppbyggnad under 2023
- 2023** ● Obligatorisk Ventilations-Kontroll (OVK) startad  
Installation av digitala anslagstavlor  
Installation av laddstolpar på alla p-platser  
Stamspolning
- 2024** ● Varmvattenproduktion via fjärrvärme i stället för nya återvinningspumpar  
Uppgradering av passersystem och byte av leverantör  
OVK färdigställd och godkänd  
Målning av alla UC och fläktrum efter att vattentankar demonterats
- 2025** ● Byggnation av 9 förråd i de UC som tidigare inrymde vattentankar  
Uppförande av fastighetsnära återvinningsrum  
Målning sophus och cykelrum utvändigt  
Asfaltering av väg till grillplatsen

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Rengöring och målning av samtliga yttertak  
Garage, linjer samt lagning av träkonstruktioner  
Byten av brandvarnare i alla lägenheter

#### Avtal med leverantörer

3-play (internet, tv och ip-telefoni)	Telia
Diverse reparationer och byggnationer	Charlies
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel och drift	HSB Stockholm
Fjärrvärme och el	Vattenfall
Hjärtstartare	HLR-konsulten
Kameror	Siquire
Porttelefoner, digitaltavlor	Säkerhetsintegrering
Projektledning	Stoft AB
Returavfall	LL-bolagen
Trädgård och vinterskötsel	TerraPrima
Trappstädning	CleanSmart
VA och sophämtning	Kommunen

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för 2025 är en vinst. Resultat är sämre jämfört med föregående år vilket främst beror på ökade räntekostnader samt att föreningen förra året sålde en lägenhet som inbringade en ökad intäkt.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet, den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

##### Förändringar i avtal

Ny leverantör är LL-bolagen för hämtning av returavfall

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 474 088	9 116 519	8 461 795	8 414 907
Resultat efter fin. poster	985 088	2 680 712	-848 352	1 991 938
Soliditet (%)	39	37	34	34
Yttre fond	4 329 639	4 023 200	3 209 100	2 298 750
Taxeringsvärde	149 000 000	145 000 000	145 000 000	145 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 020	987	941	929
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,8	78,5	60,7	68,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 139	6 414	6 811	7 089
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 139	6 414	6 757	7 032
Sparande / kvm totalyta, kr	343	546	88	400
Elkostnad / kvm totalyta, kr	101	122	246	99
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	133	103	87	81
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	80	72	64	64
Energikostnad / kvm totalyta, kr	315	297	396	243
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,57	1,02	0,82	0,82
Räntekänslighet (%)	6,02	6,50	7,24	10,06

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 368 607 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	15 347 003	-	-	15 347 003
Fond, yttre underhåll	4 023 200	-	306 439	4 329 639
Balanserat resultat	13 006 392	2 680 712	-306 439	15 380 665
Årets resultat	2 680 712	-2 680 712	985 088	985 088
<b>Eget kapital</b>	<b>35 057 307</b>	<b>0</b>	<b>985 088</b>	<b>36 042 394</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	15 380 665
Årets resultat	985 088
<b>Totalt</b>	<b>16 365 752</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 727 315
Att från yttre fond i anspråk ta	-427 299
Balanseras i ny räkning	14 065 736
	<b>16 365 752</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 474 088	9 116 519
Övriga rörelseintäkter	3	2 587	1 956 228
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 476 675</b>	<b>11 072 747</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 575 616	-5 754 721
Övriga externa kostnader	9	-289 433	-345 802
Personalkostnader	10	-233 861	-230 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 612 030	-1 526 942
Övriga rörelsekostnader		0	-57 872
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 710 941</b>	<b>-7 915 387</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 765 735</b>	<b>3 157 360</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 678	114 543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-866 325	-591 191
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-780 647</b>	<b>-476 648</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>985 088</b>	<b>2 680 712</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>985 088</b>	<b>2 680 712</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	79 831 264	81 146 212
Markanläggningar	12	229 556	263 694
Maskiner, inventarier och installationer	13	4 969 541	5 232 485
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 030 361</b>	<b>86 642 391</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>85 030 361</b>	<b>86 642 391</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		181 356	129 499
Övriga fordringar		22 428	24 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	564 853	554 066
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>768 637</b>	<b>707 978</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 233 641	6 155 334
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 233 641</b>	<b>6 155 334</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 002 278</b>	<b>6 863 312</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 032 639</b>	<b>93 505 703</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 347 003	15 347 003
Fond för yttre underhåll		4 329 639	4 023 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 676 642</b>	<b>19 370 203</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		15 380 665	13 006 392
Årets resultat		985 088	2 680 712
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>16 365 752</b>	<b>15 687 104</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>36 042 394</b>	<b>35 057 307</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	33 925 337	17 710 583
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 925 337</b>	<b>17 710 583</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 131 643	38 767 457
Leverantörsskulder		650 236	730 415
Skatteskulder		11 938	15 247
Övriga kortfristiga skulder		23 738	116 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 247 353	1 108 153
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 064 908</b>	<b>40 737 813</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 032 639</b>	<b>93 505 703</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 765 735</b>	<b>3 157 360</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Realisationsförlust	0	57 872
Årets avskrivningar	1 612 030	1 526 942
	<b>3 377 765</b>	<b>4 742 174</b>
Erhållen ränta	85 678	114 543
Erlagd ränta	-737 267	-630 680
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 726 176</b>	<b>4 226 037</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 659	1 198 911
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-166 149	-458 673
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 499 367</b>	<b>4 966 275</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-4 020 108
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-4 020 108</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-2 421 060	-3 026 325
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 421 060</b>	<b>-3 026 325</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>78 307</b>	<b>-2 080 158</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 155 334</b>	<b>8 235 492</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 233 641</b>	<b>6 155 334</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Laxtrappan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	4,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Installationer	2,50 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	8 610 936	8 323 356
Hysesintäkter, bostäder	0	11 742
Hysesintäkter, p-platser	389 600	337 200
Hysesintäkter, förråd	44 693	26 725
El	390 232	374 518
Övriga intäkter	9 573	18 573
Pant- och överlåtelseavgifter	29 054	24 405
<b>Summa</b>	<b>9 474 088</b>	<b>9 116 519</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övrigt	2 587	6 880
Försäljning lägenhet	0	1 685 000
Försäkringsersättning	0	264 348
<b>Summa</b>	<b>2 587</b>	<b>1 956 228</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Övrigt	44 117	47 674
Fastighetsskötsel	175 891	126 788
Besiktning och service	31 665	14 000
Städning	105 841	207 258
Yttre skötsel	317 712	301 612
Vinterunderhåll	29 454	138 051
<b>Summa</b>	<b>704 679</b>	<b>835 383</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Försäkringsskador	149 009	204 002
Löpande reparationer och underhåll	412 996	497 472
<b>Summa</b>	<b>562 005</b>	<b>701 474</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	427 299	603 911
<b>Summa</b>	<b>427 299</b>	<b>603 911</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel inkl bostadsel	892 989	1 072 412
Uppvärmning	1 171 984	906 944
Vatten	706 273	635 382
Sophämtning	237 072	203 915
<b>Summa</b>	<b>3 008 318</b>	<b>2 818 653</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	334 019	307 543
Självrisker	40 000	0
Övrigt	13 788	13 235
Kabel-tv/bredband	316 556	314 782
Fastighetsskatt	168 952	159 740
<b>Summa</b>	<b>873 315</b>	<b>795 300</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga förvaltningskostnader	92 000	151 889
Juridiska kostnader	0	5 500
Revisionsarvoden	37 774	33 800
Styrelse- och årsmöten	3 375	10 908
Ekonomisk förvaltning	141 960	133 278
It-tjänster	8 728	5 823
Bankkostnader	5 596	4 603
<b>Summa</b>	<b>289 433</b>	<b>345 802</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	159 310	179 410
Övriga arvoden för deltagande vid besiktningar	22 760	0
Sociala avgifter	51 791	50 641
<b>Summa</b>	<b>233 861</b>	<b>230 051</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	132 305 173	132 305 173
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>132 305 173</b>	<b>132 305 173</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-51 158 961	-49 844 013
Årets avskrivning	-1 314 948	-1 314 948
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-52 473 909</b>	<b>-51 158 961</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>79 831 264</b>	<b>81 146 212</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 250 000</i>	<i>2 250 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	116 000 000	106 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	39 000 000
<b>Summa</b>	<b>149 000 000</b>	<b>145 000 000</b>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	774 104	774 104
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>774 104</b>	<b>774 104</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-510 410	-476 259
Årets avskrivning	-34 138	-34 151
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-544 548</b>	<b>-510 410</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>229 556</b>	<b>263 694</b>

NOT 13, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	6 065 457	2 030 460
Årets inköp	0	4 020 108
Omklassificering	0	112 764
Utrangering	0	-97 875
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 065 457</b>	<b>6 065 457</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-832 972	-695 132
Årets avskrivning	-262 944	-179 475
Utrangering	0	41 635
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 095 916</b>	<b>-832 972</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>4 969 541</b>	<b>5 232 485</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 751	20 651
Fastighetsskötsel	33 068	31 697
Försäkringspremier	338 416	334 019
Kabel-tv/Bredband	78 456	81 188
Förvaltning	34 253	32 691
Intäkter elförbrukning	70 909	53 820
<b>Summa</b>	<b>564 853</b>	<b>554 066</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-30	0,86 %	17 710 583	17 710 583
Stadshypotek AB	2027-12-30	2,67 %	13 921 079	16 342 139
Stadshypotek AB	2030-09-30	2,95 %	22 425 318	22 425 318
<b>Summa</b>			<b>54 056 980</b>	<b>56 478 040</b>
Varav kortfristig del			20 131 643	38 767 457

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 951 680 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 895	14 738
Städning	8 601	8 384
El	100 096	90 782
Uppvärmning	159 407	157 803
Utgiftsräntor	199 657	70 599
Förutbetalda avgifter/hyror	760 697	752 847
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
<b>Summa</b>	<b>1 247 353</b>	<b>1 108 153</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	91 233 000	91 233 000

**NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Leverantör av bredband och TV byts från Telia till Telenor 2026 pga betydande kostnadsbesparingar.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Tyresö

---

Ann-Cathrine Wallén  
Styrelseledamot

---

Annika Engström  
Kassör

---

Johan Granqvist  
Ordförande

---

Matz Olander  
Styrelseledamot

---

Richard Nirling  
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Anders Karlén  
Auktoriserad revisor

---

Zoran Kolewski  
Internrevisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.04.2026 10:40

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 01.04.2026 16:59

**DOCUMENT ID:**

Bylhy73ciZI

**ENVELOPE ID:**

Bk21mncs-l-Bylhy73ciZI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Laxtrappan, 716421-3436 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

a5aed34ecc24beabbdfb44e78dddc6083595fd8ee83c5446460a8b568c92e7477d7a4669a819c1d5a6c3687d3b2ee637efd0480edafc041890a578067c3c6cf5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant










eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATZ OLANDER mozbygg@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 20:44 01.04.2026 20:30	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. Annika Maria Engström aengstrom@telia.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 08:47 02.04.2026 08:44	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.221.138
3. RICHARD NIRLING richardnirling@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 08:52 02.04.2026 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 185.176.246.186
4. ANN-CATHRINE WALLÉN anncathrine.wallen@live.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:52 02.04.2026 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.242.195
5. Per Johan Granqvist johanlaxtrappan@drjg.se	 Signed Authenticated	04.04.2026 07:57 04.04.2026 07:56	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.206.20
6. Zoran Kolewski zoran.kolewski@electrolux.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 09:43 07.04.2026 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 32.112.178.26
7. ANDERS KARLÉN anders.karlen@mooreswedden.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 10:40 07.04.2026 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 34.249.87.65

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Laxtrappan

Org.nr 716421-3436

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Laxtrappan för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### ***Den icke-kvalificerade revisorns ansvar***

Jag har utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Laxtrappan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dagen enligt digital signering

---

Anders Karlén  
Auktoriserad revisor

---

Zoran Kolewski  
Internrevisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.04.2026 10:40

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 01.04.2026 16:59

**DOCUMENT ID:**

Sk3JQ35iZe

**ENVELOPE ID:**

SJ3kQn5s-l-Sk3JQ35iZe

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Laxtrappan 2025.pdf

3 pages

**SHA-512:**

abc6cf63007dc4970bd7aa8fc98c6b020340a03d170c59

60a93620ebd4e21f7731915c0efa24e07377bcceb70a63

5141ce626bfbe0cf21d156352d981d08ca1b

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Zoran Kolewski zoran.kolewski@electrolu x.se	Signed Authenticated	04.04.2026 09:23 04.04.2026 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.19.169
2. ANDERS KARLÉN anders.karlen@mooreswe den.se	Signed Authenticated	07.04.2026 10:40 07.04.2026 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 52.17.160.9

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed